

Aus für Wohnbau-Großprojekte in Weimar?

Studie des Energie Effizienz Instituts belegt fehlenden Bedarf



Weimar, 13. Juni 2026 – Das Energie Effizienz Institut Weimar hat eine Kurzstudie zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumversorgung der Stadt Weimar veröffentlicht. Das Ergebnis ist eindeutig: Die Bevölkerung Weimars wird in den kommenden zwei Jahrzehnten deutlich schrumpfen – und der Wohnraumbedarf mit ihr. Eine Ausweisung neuer Baugebiete auf der grünen Wiese ist nach Einschätzung der Autoren ökologisch, ökonomisch und sozial nicht vertretbar.

Grundlage der Studie ist die im März 2026 veröffentlichte 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaats Thüringen. Sie prognostiziert für Weimar einen Rückgang der Einwohnerzahl um über sechs Prozent bis 2045. Auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht von einem Rückgang aus. Gleichzeitig stützt sich die Stadtverwaltung Weimar in ihrer Planungspraxis noch immer auf ältere, günstigere Bevölkerungsprognosen und treibt Neubaugebiete wie „Im Merketale II“ mit rund 400 Wohneinheiten weiter voran.

„Die aktuellen Daten sind eindeutig, und sie werden von der Stadtpolitik bislang nicht ausreichend rezipiert“, sagt Winfried Schöffel, Mitautor der Studie. „Der Wohnungsbedarf lässt sich durch Innenentwicklung, Nachverdichtung und die Nutzung von Konversionsflächen vollständig decken. Neue Baugebiete „auf der grünen Wiese“ sind schlicht nicht notwendig.“

Die Studie zeigt außerdem, dass die in Weimar wahrnehmbare Knappheit an bezahlbarem Wohnraum nicht durch Neubau gelöst werden kann – im Gegenteil: Teure Neubauprojekte treiben das allgemeine Mietpreisniveau nach oben. Wirksamer wäre stattdessen ein aktives Wohnraum-Management, das bestehende Fehlbelegungen abbaut, Umzüge erleichtert und vorhandene Wohnungen mobilisiert. Vergleichbare Instrumente werden bereits in Städten wie Leipzig, Esslingen, Mannheim oder Görlitz erfolgreich eingesetzt.

Die Autoren warnen zudem vor den Folgekosten einer verfehlten Neubauplanung: Neue Baugebiete erfordern kostspielige Erschließung und Infrastruktur, versiegeln bisher unbelastete Flächen und erzeugen langfristige Umweltlasten – in einer Stadt, die im selben Zeitraum mit wachsendem Leerstand rechnen muss.

Am 17. Juni stimmt der Weimarer Stadtrat über den städtebaulichen Wettbewerb für das Baugebiet „Im Merketale II“ ab. Die Autoren der Studie empfehlen, die vorliegenden Bevölkerungsdaten in die Entscheidung einzubeziehen.

Die vollständige Studie ist beim Energie Effizienz Institut Weimar erhältlich: Energie Effizienz Institut, Prellerstraße 9, 99423 Weimar, www.ee-i.de, Kontakt: Winfried Schöffel M.A.

2.547 Zeichen
mögliche Illustrationen auf S. 2

Das Energie Effizienz Institut ist ein spezialisiertes Institut für angewandte Forschung im Bereich Energie, Klimaschutz, Gebäude und angrenzende Gebiete. Es arbeitet im Wesentlichen für öffentliche Auftraggeber aus Bund, Länder und Gemeinden und betreibt eigene Forschungen.

Energie Effizienz Institut
Autoren: Winfried Schöffel M.A., Dr.-Ing. Volker K. Drusche
Weimar, Freigabe 13. Juni 2026

Prellerstraße 9
99423 Weimar
www.ee-i.de

12.06.2026

Seite 1/2

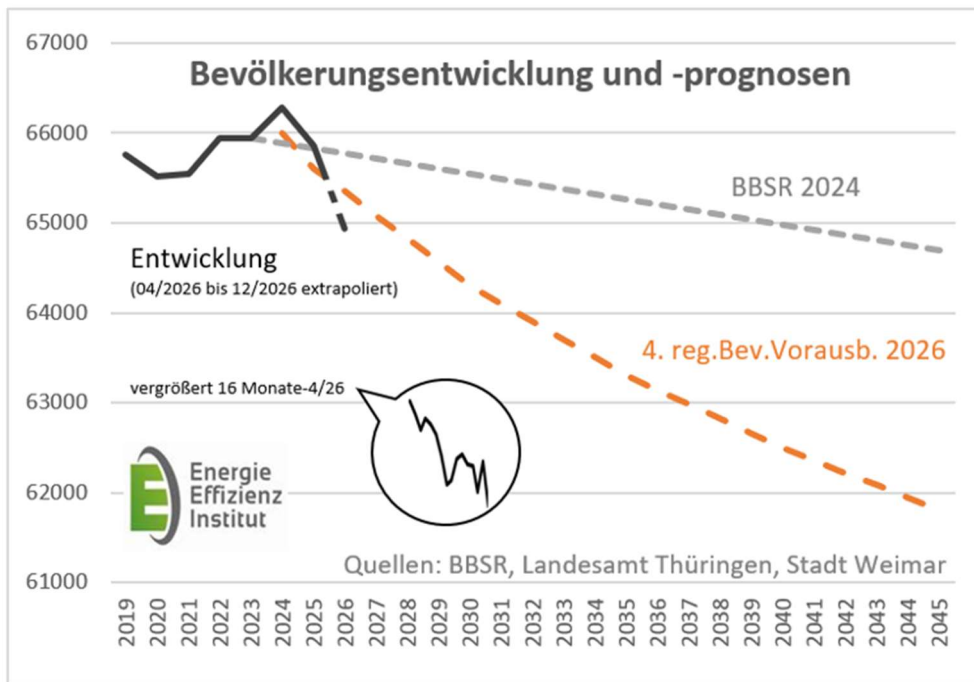


Abb.1: Je neuer die Prognose, desto stärker der Abwärtstrend, am Stärksten der aktuelle Trend

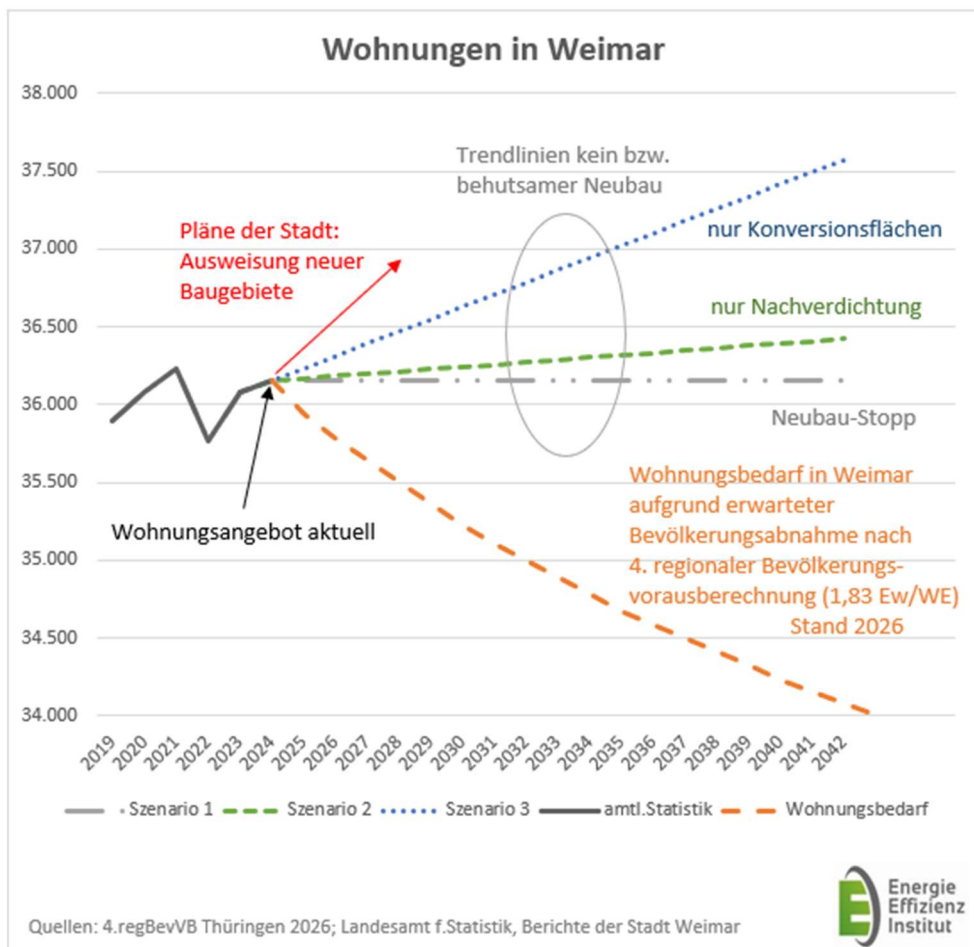


Abb.2: Die Grafik zeigt die Auswirkung der Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsbedarf in Weimar und mögliche Bautätigkeit: Bedarf geht zurück, Pläne der Stadt weisen in die entgegengesetzte Richtung. Mit Nachverdichtung (Prinzip: Innen- vor Außenentwicklung) oder moderater Bebauung, z.B. auf vorhandenen Konversionsflächen könnte man ggf. bestehende Bedarfe mühelos decken.